

Où s'informer ?

- > Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Guyane (DEAL) – Service risques, énergie, mines et déchets – Tél : 0594 29 51 49
email : remd.deal-guyane@developpement-durable.gouv.fr
- > Mairie, Préfecture, sous préfecture
- > Chambre des notaires
- > Votre agence immobilière, votre notaire, votre bailleur
- > Internet (site de la préfecture de Guyane) : www.guyane.gouv.fr



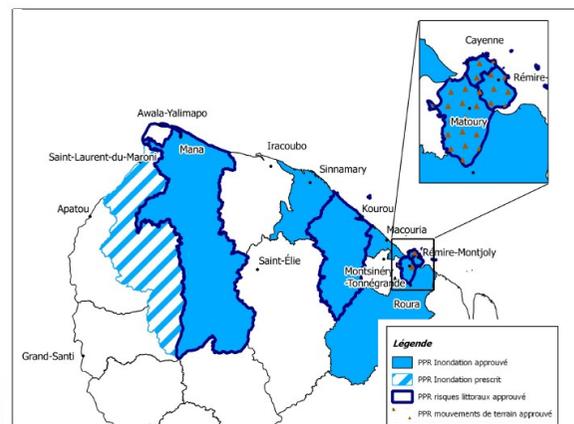
POUR EN SAVOIR PLUS

- > à la mairie : Le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)
- > à la préfecture : Le document départemental des risques majeurs (DDRM)
- > sur les sites internet :
 - * Le catalogue numérique du ministère de la transition écologique catalogue.prim.net
 - * Site de cartographie interactive de Guyane www.geoguyane.fr
 - * Site internet de la DEAL : www.guyane.developpement-durable.gouv.fr
 - * La cartographie dynamique : <http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-dynamique-sur-les-risques-majeurs-a1551.html>

Quelles communes sont concernées en Guyane ?

Dans le département de la Guyane, un arrêté préfectoral dresse la liste des communes concernées par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) et/ou technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé et pour lesquelles l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est obligatoire.

CARTE DES COMMUNES CONCERNEES PAR UN PPRN PRESCRIT OU APPROUVE



Préfecture de La Guyane
Document adapté selon le modèle de la préfecture de l'Eure

DEAL de Guyane
Rue Carlos Fineley – 97300 CAYENNE – 0594 29 51 49



Préfecture de la Guyane

Information des acquéreurs et des locataires

DANS LE DÉPARTEMENT DE GUYANE

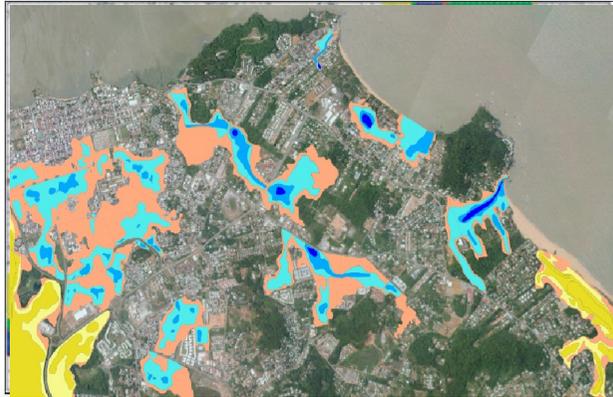


Acheter ou louer en toute transparence.

Quelles sont les obligations d'information de la part des vendeurs et des loueurs ?

Lorsque je vends ou je loue, dans quel cas suis-je concerné par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires ?

1°) Si ma propriété se situe à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention prescrit ou approuvé des risques naturels (PPRN) ou technologiques (PPRT) ou en zone sismique réglementée (zones de sismicité de 2 à 5).



Modèle de carte du plan de prévention du risque inondation.

2°) Si ma propriété a fait l'objet depuis 1982, d'une (ou plusieurs) **indemnisation** après un événement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

Type de propriété concernée : tout bien immobilier bâti ou non bâti : appartement, maison, terrain...

Type de contrat concerné : les promesses de vente ou d'achat, les contrats de vente, les contrats écrits de location ou donnant lieu à un bail "3,6,9" ans, les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, les contrats de vente en état futur d'achèvement, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, les partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques.

Ne sont pas concernés : les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain, les contrats de séjour avec services (hôtel, logement foyer, maison de retraite), les ventes dans le cadre de procédures judiciaires, les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement ou d'expropriation lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires des droits.

Quels documents dois-je communiquer à mon acquéreur ou locataire ?

L'imprimé «**État des risques**»

Etat des risques naturels, miniers et technologiques
en application des articles L.125-2 et R.125-26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques sur l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral en date du .../.../...

2. Adresse : ... code postal ...

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRN) :

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN naturel : prescrit oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN technologique : prescrit oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN miniers : prescrit oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN miniers : approuvé par anticipation oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN miniers : approuvé oui non

4. Si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : inondations, incendies, mouvements de terrain, avalanches, sécheresses, cyclones, remontée de nappes, feux de forêt, vagues, autres.

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM) :

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM miniers : prescrit oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM miniers : approuvé par anticipation oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM miniers : approuvé oui non

6. Si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : mouvements de terrain, autres.

7. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) :

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM technologiques : prescrit oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM technologiques : approuvé par anticipation oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM technologiques : approuvé oui non

8. Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet de surpression, effet de dépression, autres.

9. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

- L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
- L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : forte moyenne faible très faible

10. Informations relatives aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L.125-2 (1) du Code de l'environnement :

- L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente : oui non
- L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la location : oui non

11. Informations relatives au vendeur/bailleur et à l'acquéreur/locataire :

12. Informations relatives au vendeur/bailleur et à l'acquéreur/locataire :

L'imprimé téléchargeable sur les sites internet de la préfecture ou de la DEAL.

Comment remplir ces documents ?

Compléter l'imprimé en reprenant les informations fournies dans le dossier d'information¹ constitué pour chaque commune concernée :

- > d'une fiche synthétique mentionnant les risques pris en compte ainsi que l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- > la cartographie des zones exposées et réglementées est disponible sur Géoguyane (www.geoguyane.fr).

Demander éventuellement l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien (notaire, agent immobilier...).

L'imprimé doit être annexé au contrat de vente ou de location et accompagné d'une copie des documents cartographiques permettant de localiser le bien.

La **liste des sinistres indemnisés** subis par l'immeuble depuis 1982 lors d'événements reconnus comme catastrophe naturelle ou technologique.

Liste établie sur papier libre.

Établir la liste au regard des **indemnisations versées** par votre assureur depuis 1982 pour des événements reconnus comme catastrophes naturelles ou technologiques¹ et des informations dont vous avez eu connaissance par les propriétaires précédents.

La liste doit être annexée au contrat de vente ou de location.

(1) Les dossiers d'information et la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont consultables en mairie, en préfecture, à la sous-préfecture, à la DEAL, à la chambre des notaires et sur le site internet de la préfecture.

Le respect de ces deux obligations d'information permet aux acquéreurs ou locataires d'acheter ou de louer en toute transparence par une bonne connaissance des risques pris en compte, des catastrophes passées et des précautions en matière d'urbanisme ou de construction à respecter.

Le non-respect de celles-ci peut entraîner l'annulation du contrat ou une diminution du prix.

Attention ! Cette double obligation ne porte que sur l'exposition de la propriété aux risques pris en compte par des procédures réglementaires (Plan de Prévention des Risques). Cependant, elle peut être exposée à d'autres phénomènes susceptibles de générer des risques.